



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011

тел. (044) 254-56-73, факс 254-43-93
e-mail: inform@dkrp.gov.ua

Від _____ № _____

Старобільська міська рада
Луганської області
вул. Центральна, 36,
м. Старобільськ, 92703

Пропозиції щодо удосконалення проекту регуляторного акта

Державна регуляторна служба України відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон) та постанови Кабінету Міністрів України від 23.09.2014 № 634 «Про порядок підготовки пропозицій щодо удосконалення проектів регуляторних актів, які розробляються органами місцевого самоврядування» розглянула проект рішення Старобільської міської ради Луганської області «Про затвердження Положення про переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки у місті Старобільськ» (далі – проект рішення), а також документи, що надані до нього листом Старобільської міської ради від 18.04.2018 № 769.

За результатами проведеного аналізу проекту рішення, експертного висновку постійної комісії з питань депутатської діяльності, законності, правопорядку та інформації щодо його регуляторного впливу та аналізу регуляторного впливу проекту рішення на відповідність вимогам статті 4 Закону, повідомляємо.

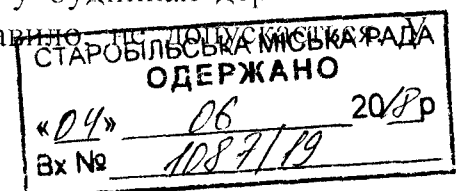
Пунктом 1 проекту рішення передбачається затвердити Положення про переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки у місті Старобільськ (далі – проект Положення).

Пунктом 1.1 розділу 1 «Загальні положення» проекту Положення визначається механізм переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові з метою відкриття об'єктів торгівлі, послуг та іншого виду призначення і навпаки - з нежитлового у житловий.

Переведення жилих приміщень (будинків) у нежилі здійснюється відповідно до статей 7 та 8 Житлового кодексу Української РСР (далі – Кодекс). Так, статтею 8 Кодексу встановлено, що переведення придатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежилі, як правило, не допускається.

Державна регуляторна служба України
ВІХ №4889/0/20-18 від 23.05.2018

Адреса



виняткових випадках переведення жилих будинків і жилих приміщень у нежилі може здійснюватися за рішенням органів, зазначених у частині другій статті 7 цього Кодексу, тобто за рішенням виконавчого комітету обласної, міської (міста республіканського підпорядкування) Ради народних депутатів.

Повноваження виконавчих комітетів селищних, сільських Рад народних депутатів у галузі використання і забезпечення схоронності житлового фонду, визначені статтею 16 Кодексу, якою не передбачено повноважень щодо необхідності та/або можливості затвердження будь-яких Положень, якими визначається механізм переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові і навпаки - з нежитлових у житлові.

Крім зазначеного, відповідно до розділу 2 проекту Положення, для переведення житлового будинку, приміщення (квартири) у нежитлове передбачена необхідність отримання дозволу на їх реконструкцію з визначеним переліком документів для його отримання.

Звертаємо увагу, що відповідно до статті 4 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» необхідність одержання документів дозвільного характеру, перелік документів дозвільного характеру, а також вимоги до документів, які суб'єкту господарювання необхідно подати для одержання документа дозвільного характеру встановлюється виключно законом.

В Переліку документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності, затвердженому Законом України від 19.05.2011 № 3392 «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» відсутній зазначений вище дозвіл.

Відповідно до статті 1 зазначеного вище Закону забороняється вимагати від суб'єктів господарювання отримання документів дозвільного характеру, які не внесені до Переліку, затвердженого цим законом.

Враховуючи наведене вище, проект рішення не узгоджується з вимогами статті 4 Закону, зокрема з принципом доцільності – обґрунтована необхідність державного регулювання господарських відносин з метою вирішення існуючої проблеми, а також з принципом адекватності – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та ринковим вимогам з урахуванням усіх прийнятних альтернатив.

Про результати розгляду цього листа просимо проінформувати Державну регуляторну службу України в установленому законодавством порядку.

**Голова Державної
регуляторної служби України**



К.М. Ляліна



СТАРОБІЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА ЛУГАНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

вул. Центральна, 36, м. Старобільськ, Луганська обл., 92703,
тел./факс: (06461) 2-19-90, E-mail: misto.starobilsk@gmail.com

19.06.2018 № 1784
На № 4889/0/20-18 від 23.05.2018

Голові Державної регуляторної
служби України
Ляпіній К. М.

Відповідно до статті 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» Старобільська міська рада Луганської області надала проект регуляторного акту міської ради для підготовки у встановленому Кабінетом Міністрів України порядку пропозицій щодо удосконалення проекту відповідно до принципів державної регуляторної політики та отримала зауваження.

На висновки надані Державною регуляторною службою України щодо проекту регуляторного акту «Про затвердження Положення про переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки у місті Старобільськ» маємо висловити свою думку.

Конституцією України кожному громадянину надано право володіння, користування та розпорядження своєю власністю на законних підставах. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі (ст.41). Статтями 42 та 43 надається право на працю, належні, безпечні і здорові умови праці та право на підприємницьку діяльність, яка не заборонена законом.

Право приватної власності, визначене Конституцією України, також закріплено у Законах України, зокрема, статтями 324-327 Цивільного кодексу України закріплено право власності Українського народу, приватної, комунальної та державної власності.

У місті Старобільську склалась ситуація, як і на території інших населених пунктів, коли власники житлових приміщень розташовують об'єкти підприємницької діяльності (крамниці, аптеки, офіси тощо) у перебудованих житлових приміщеннях змінивши категорію «житлове» приміщення на «нежитлове» без визначення цільового його призначення, здійснюючи реконструкцію приміщень/будинків для будівництва окремого входу. Таким чином, переобладнані або перебудовані приміщення не відповідають їх цільовому призначенню, що унеможливорює об'єктивно здійснити контроль за дотриманням прав інших громадян та забезпечити реалізацію прав громадян, суб'єктів підприємницької діяльності та органів місцевого самоврядування; роботи здійснюються без отримання дозволу від органу місцевого самоврядування.

При підготовці проекту регуляторного акту «Про затвердження Положення про переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки у місті Старобільськ» Старобільська міська рада виходила з позицій:

1) власники житлових приміщень мають певні права, обов'язки та обмеження щодо використання житлових приміщень;

2) громадяни України мають право займатись підприємницькою діяльністю;

3) органи місцевого самоврядування зобов'язані забезпечити контроль за використанням і схоронністю житлового фонду; забезпечити належний технічний стан житлового господарства; здійснити контроль за утриманням будинків, що належать громадянам у відповідності до вимог Правил користування приміщеннями жилих будинків і прибудинковими територіями; зобов'язані забезпечити реалізацію прав, свобод громадян, які проживають на території ради.

Таким чином, статтею 316 Цивільного кодексу України (далі - ЦК) визначено право власності як право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону (ч.2 ст.319 ЦК). Статтями 320 та 383 ЦК надається право власнику майна використовувати його для проживання, для здійснення підприємницької діяльності, окрім промислового виробництва, та здійснювати ремонт і зміни у квартирі, за умови, що вони не призведуть до порушень прав інших власників та не призведе до порушень санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку.

Використання жилих приміщень та будинків визначено Житловим кодексом України (далі – ЖК). Зокрема, ст. 6 ЖК встановлює призначення жилих будинків і жилих приміщень для постійного або тимчасового проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків та забороняє використання приміщень у жилих будинках для потреб промислового характеру.

Статтею 7 ЖК визначено переобладнання непридатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень для використання в інших цілях. Цією статтею також визначено інший шлях використання непридатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень - такі будинки зносяться за рішенням виконавчого комітету обласної, міської (міста республіканського підпорядкування) Ради народних депутатів.

Статтею 8 ЖК встановлюються непрямі норми щодо переведення жилих будинків і жилих приміщень у нежилі: переведення придатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежилі, як правило, не допускається. У виняткових випадках переведення жилих будинків і жилих приміщень у нежилі може здійснюватися за рішенням органів, зазначених у частині другій статті 7 ЖК - виконавчого комітету обласної, міської (міста республіканського підпорядкування) Ради народних депутатів .

Виконання цієї норми для Луганської області на даний час є неможливим. Для вирішення даного питання та з урахуванням особливостей, які склались у Луганській області (відсутність виконавчого комітету обласної...Ради народних депутатів та створення Луганської обласної військово-цивільної адміністрації на підставі Указу Президента України від 05.03.2015 року № 123/2015, яка, відповідно до Закону України «Про військово-цивільні

адміністрації» від 03.02.2015 року № 141-VIII виконує повноваження обласної ради і на теперішній час). Старобільська міська рада керувалась висновками колегії суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України 17.06.2014 у справі № 21-197a14 (про визнання частково недійсним та відміні рішення в частині надання дозволу на перевод жилої квартири до нежитлого приміщення) та рішенням Верховного суду України, прийнятому 05.11.2013 у справі №21-360a13, за якими виконавчі органи сільських, селищних, міських рад вправі вирішувати питання переведення житлових приміщень (квартир), що належать на праві власності юридичним або фізичним особам, у нежитлові за умови, що проведені зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку.

Окрім цього, умови і порядок переобладнання, перебудови, перепланування будинків, жилих і нежитлих у жилих будинках приміщень проводиться за нормами визначеними правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 №76. Зокрема, пунктами 1.4.1 та 1.4.5. пункту 1.4 цих правил встановлено отримання дозволу виконавчого комітету місцевої ради на переобладнання або перепланування та подання заяви про надання дозволу до органу місцевого самоврядування. Комплекс будівельних робіт, спрямованих на поліпшення експлуатаційних показників приміщень житлового будинку шляхом їх перепланування та переобладнання, надбудови, вбудови, прибудови з одночасним приведенням їх показників відповідно до нормативно-технічних вимог – є реконструкцією жилого будинку/приміщення.

Цивільним кодексом України встановлено наступні норми щодо права власності: ст.. 320 – власник може використовувати своє майно для здійснення підприємницької діяльності, крім випадків, встановлених законом та законом можуть бути встановлені умови використання власником свого майна для здійснення підприємницької діяльності.

Аналіз чинного законодавства України свідчить про відсутність прямих норм, які б встановлювали механізми переведення жилих приміщень у нежитлові для здійснення підприємницької діяльності, у тому числі з особливостями які склались у Луганській області. Часткові норми з цього питання розмежовані різними законодавчими актами в сфері містобудівної діяльності, цивільних відносин, діяльності органів місцевого самоврядування, дозвільного характеру, господарської діяльності тощо.

Висновками наданими Державною регуляторною службою України, зазначено що «Положення» проекту регуляторного акту міської ради містить отримання дозволу на реконструкцію, що не відповідає нормам ст..4 ЗУ «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності».

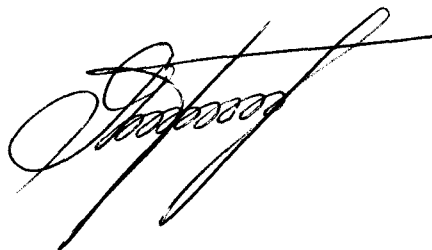
Законом України «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» затверджено Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності. Пунктом 32 цього Переліку визначено отримання дозволу на виконання будівельних робіт на підставі ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», з використанням Порядку

виконання підготовчих та будівельних робіт та Переліком об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорту, затверджених Постановою КМУ від 13.04.2011 №466. Порядком виконання підготовчих та будівельних робіт надано термінологічне визначення поняття «будівельні роботи», до змісту якого входять «роботи з нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту». Отже, на проведення реконструкції житлових приміщень/будинків необхідно отримати дозвіл, який зазначено в Переліку документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності.

Таким чином, для врегулювання ситуації вважаємо за доцільне прийняття проекту регуляторного акту «Про затвердження Положення про переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки у місті Старобільськ» на території Старобільської міської ради. Форма та рівень даного проекту рішення відповідає потребі у вирішенні існуючої проблеми та є найефективнішою альтернативою шляхів врегулювання інтересів суб'єктів господарювання, громадян, органів містобудування та місцевого самоврядування.

Просимо Вас розглянути можливість прийняття Старобільською міською радою рішення «Про затвердження Положення про переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки у місті Старобільську».

МІСЬКИЙ ГОЛОВА



Я. М. ЛІТВІНОВА

